

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に関するガイドライン

大阪府 健康医療部 生活衛生室 環境衛生課

令和8年3月

●はじめに

- ・このガイドラインは、外国人滞在施設経営事業について、知事認定の申請（変更を含む）及び事業の実施を行うにあたり、国家戦略特区の目的を達成するとともに、外国人の滞在環境の維持等を図る観点から、事業者による実施が望ましい事項、運用上の疑義に対する解釈、事業実施上の留意事項等を、実務上の指針として示すものです。
- ・事業者においては、国家戦略特別区域法、同法施行令、同法施行規則、通知（以下「法令等」という。）を遵守したうえで、本ガイドラインに沿って事業を実施する等滞在者の平穏な滞在環境を確保していただきますようお願いします。
また、今後の実施状況や同事業に係る調査・検討の進展等を踏まえ、必要に応じ本ガイドラインを変更し、又は新たなガイドラインを示すことがあります。
なお、本文中の用語については、特に断りのない限り、法令等法における定義に従うものです。

1 実施できる地域について

大阪府条例所管地域で実施できる地域は以下のとおりです。（別図1、2）

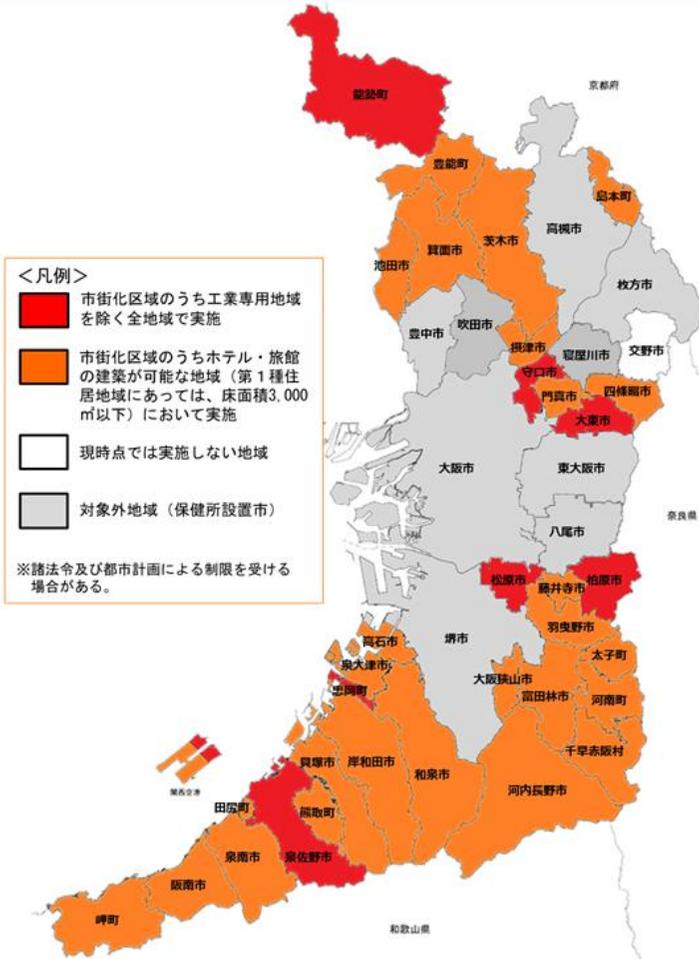
- ・ホテル・旅館の建築が可能な地域とは、第一種住居地域（床面積が3000㎡以下）、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域です。
- ・第一種住居地域における床面積3000㎡以下とは、外国人滞在施設経営事業の認定部分の面積の累計が3000㎡以下をいいます。
- ・現時点で市街化調整区域は実施できる地域に含まれておりません。

令和8年5月29日（金）をもって、貝塚市、泉佐野市、羽曳野市、河内長野市*以外の市町村では、新規受付を終了します。また、これら4市以外の市町村における認定済みの外国人滞在施設の居室の追加又は床面積の増加に関する変更認定申請についても、令和8年5月29日（金）をもって受付を終了します。

*河内長野市は、令和8年5月29日（金）以降、ホテル・旅館の建築が可能な地域であっても第一種住居地域は、新規受付を終了します。また、この地域については、認定済みの外国人滞在施設の居室の追加又は床面積の増加に関する変更認定申請についても受付を終了します。

大阪府における外国人滞在施設経営事業
(旅館業法の特例) 実施地域

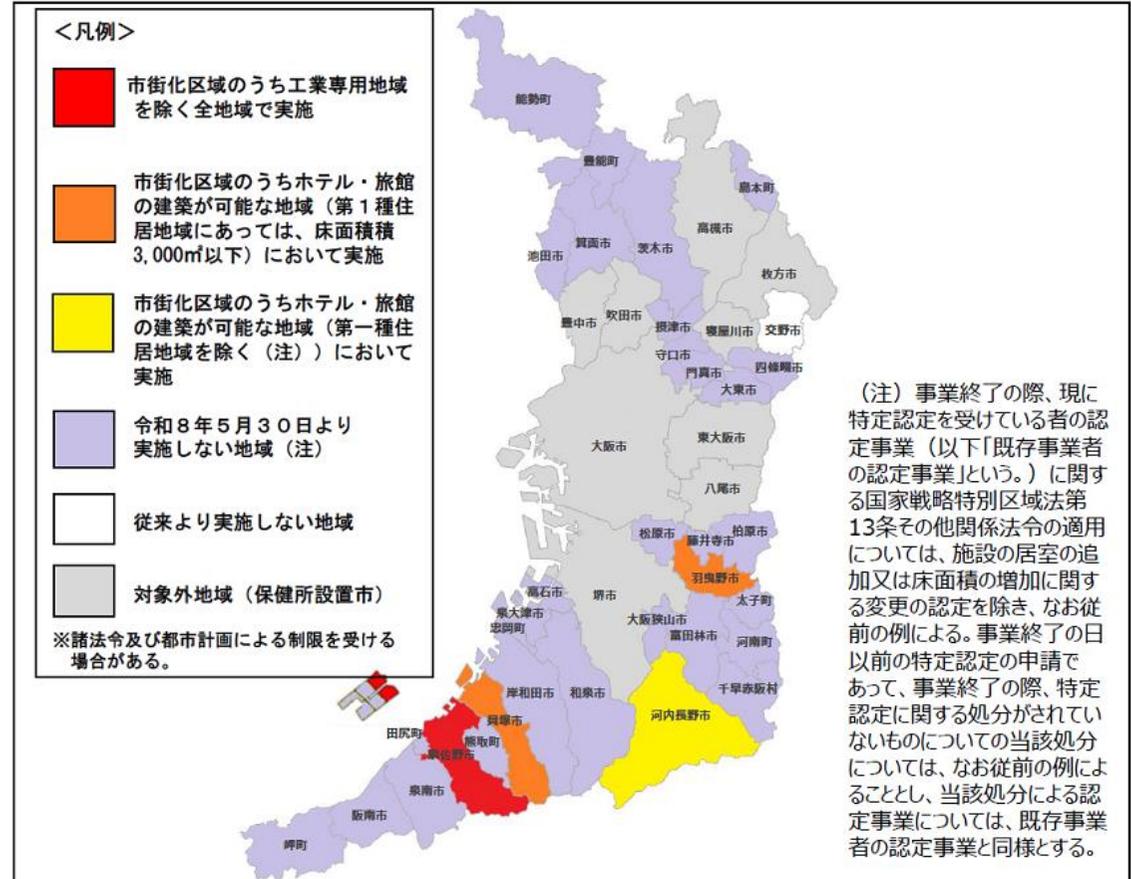
別図1



大阪府における外国人滞在施設経営事業
(旅館業法の特例) 実施地域

別図2

令和8年5月30日以降の実施地域



2 施設の構造・用途・安全措置について

●居室の床面積（審査基準）

- ・壁心で25㎡以上（ただし、滞在者の数を8人未満とする施設にあっては、居室の滞在者1人当たりの床面積（押入れ、床の間は含まない。内寸により測定したもの）が3.3㎡以上）であること。（25㎡は国の住生活基本計画による1人あたりの最低居住水準の数値です。）この面積には、風呂、トイレ、台所、クローゼットを含み、ベランダは含みません。

●消防法上の措置（審査基準）

- ・審査基準「施設の滞在者の平穏な滞在環境を確保するため、当該施設が、消防法令に適合していること。」については以下のとおりです。

■外国人滞在施設の消防法令への適合について

- ・大阪府域では、外国人滞在施設経営事業に係る消防法施行令上の用途は、施行令別表「5項(イ)」とされますので、事業者においては、本用途に適合した消防用設備等や防火管理体制を満たすことが必要です。
- ・外国人滞在施設の消防用設備等、防火管理体制の概要は次ページのとおりですが、詳細は最寄りの消防署に確認・相談してください。
- ・特定認定を申請する前に、必要な消防用設備等、防火管理体制を整備してください。また、これらが消防法令に適合することを証する「消防法令適合通知書」を受けするため、管轄の消防署に消防法令適合通知書の交付を申請してください。必要に応じて消防署による現地検査の実施があります。
- ・特区特定認定申請にあたっては、消防法令適合通知書の写しを添付して申請してください。

外国人滞在施設の消防法令への適合①

国家戦略特区・外国人滞在施設の消防法令上の用途は、大阪府の条例適用地域内では5項(イ)「ホテル・旅館」とされています。このため住宅と比較して下記設備等が必要となります。
※この資料は概要ですので、詳しくは施設所在管轄の消防署へお問い合わせください

共同住宅	認定前の共同住宅 (5項口)	認定後(全体として16項イ)			
		外国人滞在施設 【ホテル(認定)部分 (5項イ部分)】	その他の共同住宅部分(5項口部分)		
			小規模特定用途複合防火対象物	左記以外 特定用途の床面積の合計が全体の10%超等	
消防設備の例	自動火災報知設備	・延面積500㎡以上は設置 ・地階、無窓階、3階以上の階で床面積が300㎡以上は設置 ・11階以上の階は全部に設置	全部設置	・特定用途と共同住宅の床面積の合計が500㎡以上は設置 ・地階、無窓階、3階以上の階で床面積が300㎡以上は設置 ・11階以上の階は全部に設置	・延面積300㎡以上は設置 ・11階以上は共同住宅と同じ ・特定1階段等防火対象物に設置
	誘導灯	地階、無窓階、11階以上は設置	全部設置 小規模特定用途複合防火対象物は設置不要(地階、無窓階、11階以上は設置が必要)	共同住宅と同じ	全部設置
	スプリンクラー設備	11階以上の階は全部に設置	・延床面積6,000㎡以上は設置(平屋建を除く) ・11階以上の建物は全部設置 ・5項イのある階で、地階、無窓階で床面積1000㎡以上に設置 ・5項イのある階で、4階以上10階以下の階で床面積が1500㎡以上に設置 小規模特定用途複合防火対象物の10階以下の階は設置不要	共同住宅と同じ	・11階以上の建物は全部設置 ・5項イのある階で、地階、無窓階で床面積1000㎡以上に設置 ・5項イのある階で、4階以上10階以下の階で床面積が1500㎡以上に設置
	消火器	・延面積150㎡以上は設置 ・地階・無窓階又は3階以上の階で床面積が50㎡以上は設置	・5項イ部分の面積150㎡以上は設置 ・地階・無窓階又は3階以上の階で床面積が50㎡以上は設置	共同住宅と同じ	共同住宅と同じ
一戸建て住宅	認定前の一戸建て住宅	認定後 ホテル(認定)部分(5項イ)			
消防設備の例	自動火災報知設備	住宅用火災警報器を設置	要設置		
	誘導灯	規定なし	要設置		
	スプリンクラー設備	規定なし	・当該居室6,000㎡以上は設置(平屋建住宅を除く) ・地階、無窓階で床面積1000㎡以上に設置 ・4階以上10階以下で床面積が1500㎡以上に設置		
	消火器	規定なし	・床面積150㎡以上は設置 ・地階・無窓階又は3階以上の階で床面積が50㎡以上は設置		

5項イ・・・旅館、ホテル、宿泊所
5項口・・・寄宿舎、下宿又は共同住宅
16項イ・・・特定防火対象物が存する複合用途防火対象物
小規模特定用途複合防火対象物・・・特定用途の床面積の合計が全体の延面積の10%以下、かつ、300㎡未満である16項イ

外国人滞在施設の消防法令への適合②

(5)ロ→(16)イの用途変更に伴う防火管理関係の影響

		(5)ロ	(16)イ
1 防火管理者選任、消防計画作成	(消防法第8条第1項、消防法施行令第1条の2第3項)	収容人員50人以上	収容人員30人以上
2 消防訓練	(消防法施行規則第3条第10項)	消防計画に基づき概ね年1回以上	消火訓練及び避難訓練を年2回以上
3 甲種防火管理再講習	(消防法施行規則第2条の3第1項)	義務なし	収容人員300人以上
4 統括防火管理者選任、全体消防計画作成※管理について権原が分かっているものに限る	(消防法第8条の2第1項、消防法施行令第3条の3)	高さ31m超	・高さ31m超 ・地階を除く階数が3以上、かつ、収容人員30人以上
5 防火対象物点検報告	(消防法第8条の2の2、消防法施行令第4条の2の2)	義務なし	・収容人員300人以上 ・(5)イが避難階以外の階に存し、当該避難階以外の階から避難階又は地上に直通する階段が1

⇒ 国家戦略特区において、外国人滞在施設として特定認定を受けようとする場合は、必ず事前に当該対象物を管轄する消防署の予防担当に相談してください。

消防法令適合通知書交付申請書

年 月 日
<p>(消防長又は消防署長) 殿</p> <p style="text-align: center;">申請者 住 所 氏 名</p> <p>下記の外国人滞在施設について、消防法令に係る消防法令適合通知書の交付を申請します。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1 外国人滞在施設の名称</p> <p>2 外国人滞在施設の所在地・建物名称・部屋番号</p> <p>3 申請理由</p> <p style="padding-left: 20px;">国家戦略特別区域法（平成 25 年法律第 107 号）第 13 条第 1 項の規定による国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の認定及び同法第 13 条第 6 項の規定による施設の構造又は設備の変更認定</p>
※受付欄
※経過欄

- 備考 1 この用紙の大きさは、日本工業規格 A 4 とすること。
- 2 ※印の欄は、記入しないこと。

消防法令適合通知書

年 月 日

殿

(消防長又は消防署長)

年 月 日付けで交付申請のあった下記の外国人滞在施設については、消防法令に適合していると認め、通知します。

記

- 1 外国人滞在施設の名称
- 2 外国人滞在施設の所在地・建物名称・部屋番号
- 3 申請者
- 4 立入検査実施日
- 5 申請理由

国家戦略特別区域法（平成 25 年法律第 107 号）第 13 条第 1 項の規定による国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の認定及び同法第 13 条第 6 項の規定による施設の構造又は設備の変更認定

- 6 備考

備考 1 この用紙の大きさは、日本工業規格 A 4 とすること。

●建築基準法に基づく用途について

- ・国家戦略特区の認定により、特例として旅館業法の適用を除外された外国人旅客の滞在に適した施設については、建築基準法上「共同住宅」又は「寄宿舍」として扱うこととされておりますので、本用途への適合に留意してください。

なお、一戸建て住宅を外国人滞在施設として認定し、当該施設が寄宿舍としての用途で活用されない場合には、認定後の用途も「一戸建ての住宅」と考えてよいとのことです。（平成 26 年 10 月 27 日、平成 27 年 9 月内閣府活性化推進室を通じて国土交通省へ質問した際の回答）

●滞在期間が6日以下の場合の建築基準法における用途の取り扱いについて

- ・「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供する施設の建築基準法における取扱いについて（技術的助言）」（国住指第 634 号国住街第 37 号令和元年 6 月 24 日付け国土交通省住宅局建築指導課長及び国土交通省住宅局市街地建築課長通知※別添 1 参照）にご留意ください。

●寄宿舍としての用途について

- ・特に共同住宅や一戸建て住宅の一室を寄宿舍として使用する場合は、建築基準法の規制内容が変わる（法や府条例において廊下の幅、階段の幅、間仕切壁の構造など寄宿舍としての規制に適合するため改修工事を要する場合あり）ので、建築士等と相談のうえ適切な対応・維持管理を行うことが必要となります。
- ・また上記の場合で寄宿舍として使用する部分の床面積が 200 m²を超える場合は、用途変更に伴う建築確認申請の手続きを行うことが必要となります。

■寄宿舍用途とは

寄宿舍とは、1室に1人あるいは複数人が同居し便所・台所・浴室などが1カ所又は数カ所に集中して設けられる居住施設のことである。一般的に学校・事務所・病院・工場などの学生・職員・従業員のために造られる。食堂・集会所・プレイルームなどが設置されることもある。

なお、共同住宅は、2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有する形式のものをいう。

●建築基準法に基づく検査済証について

- ・建築基準法では完成検査を行い、建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合していることを認めるときは、検査済証の交付が義務付けられています（建築基準法第 7 条 5 項）。
- ・大阪府においては、外国人の方に安心安全に滞在していただくために、外国人滞在施設の認定においては、当該物件が建築基準法に基づく検査を受けていることを確認できることが望ましいと考えており、申請書の添付資料として、検査済証の写しの提出をお願いしています。

●建築基準法に基づく定期報告

建築物の安全対策と、維持管理を目的として、建築基準法第 12 条に基づく定期報告制度があり、対象となる建築物について定期報告に遺漏がある場合は、特区認定申請に先立ち速やかに特定行政庁へ報告手続きを行ってください。

●建物の耐震措置について（耐震診断の有無、結果の申告）

- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けた建物は、いわゆる「新耐震設計基準」ではない耐震基準での確認を受けて建築された建物になります。
- ・大阪府においては、外国人の方に安心安全に滞在していただくために、外国人滞在施設の認定にあたっては、新耐震基準によるものか、旧耐震基準の場合、耐震改修を済ませた物件であることを確認できることが望ましいと考えております。

●施設敷地に接する道路の幅員

- ・施設敷地に接する道路が狭い場合、緊急時の避難、消防車や救急車などの緊急車両の通行が困難となる場合があります。幅員が 4 m 未満の場合や 4 m 以上であっても敷地と 2 m 以上接道していない場合は、防火、避難等安全上支障が出る可能性があることに留意しましょう。

3 善良な風俗、治安の保持

●遵守事項

外国人滞在施設経営事業の円滑な実施を図るため、審査基準の記載事項については遵守願います。また、「外国人滞在施設経営事業の円滑な実施を図るための留意事項について（平成 27 年 7 月 31 日内閣府地域活性化推進室長・厚生労働省健康局長通知）」についてもご留意願います。

審査基準 <抜粋>

6－（８） テロ、違法薬物の使用及び売春等の施設における違法行為並びに感染症の蔓延を防止することで、施設の滞在者の平穏な滞在環境を確保するために、次のア～ウの措置を講じていること。

ア 滞在者が施設の使用を開始する時及び終了する時にあたっては、対面又は滞在者が実際に施設に所在することが映像等により確実に確認できる方法により、滞在者名簿に記載されている者と実際に使用する者が同一人であることを確認するための体制を整えていること。

イ 滞在期間（7 日以上の場合に限る。）の中間時点で少なくとも 1 回は、滞在者本人が適切に施設を使用しているかどうかについて状況の確認を行うこと。

ウ 挙動に不審な点がみられる場合や違法薬物の使用や売春などの法令に違反する行為が疑われる場合には、速やかに最寄りの警察署に通報するための体制を整えていること。

7 次のとおり施設その他の厚生労働省関係国家戦略特別区域法施行規則（平成 26 年厚生労働省令第 33 号。以下「省令」という。）で定める場所に滞在者名簿が備えられ、これに滞在者の氏名、住所、連絡先その他の省令で定める事項が記載される体制を整えていること。

(1) 滞在者名簿は、省令第 10 条の 2 第 1 項で定める第 6 号様式によるものとし、その作成の日から 3 年間保存するための体制を整えていること。

(2) 滞在者名簿の保管場所は省令第 10 条の 2 第 2 項で定める場所とする。

(3) 省令第 12 条第 9 号に規定する確認方法は、滞在者に旅券の呈示を求め、複写し、保管する

方法とする。(当該旅券の複写が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、必要に応じ電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示される方法を含む。)

外国人滞在施設経営事業の円滑な実施を図るための留意事項について（平成 27 年 7 月 31 日内閣府地域活性化推進室長・厚生労働省健康局長通知・抜粋）

(1) 認定事業者は、滞在外名簿を備え、滞在外者の氏名、住所及び職業*並びにその国籍及び旅券番号を記載すること。その際、記載の正確性を担保する観点から当該滞在外者に旅券の呈示を求めるとともに、旅券の写しを滞在外名簿とともに保存すること。なお、これにより、当該滞在外者に関する滞在外名簿の氏名、国籍及び旅券番号の記載に代替しても差し支えないものとする。

(* 令和 5 年 12 月 13 日施行の規則改正により「職業」は「連絡先」に変更)

(2) 認定事業者は、滞在外者が施設の使用を開始する時に、対面（又は滞在外者が実際に施設に所在することが映像等により確実に確認できる方法）により、滞在外名簿に記載されている滞在外者と実際に使用する者が同一の者であることを確認すること。

(3) 認定事業者は、契約期間中に、滞在外者本人が適切に施設を使用しているかどうかについて、状況の確認を行うとともに、挙動に不審な点が見られる場合や違法薬物の使用や売春などの法令に違反する行為が疑われる場合には、速やかに最寄りの警察署に通報すること。

(4) 認定事業者は、滞在外者が施設の使用を終了する時にも、対面（又は滞在外者が実際に施設に所在することが映像等により確実に確認できる方法）により、滞在外名簿に記載されている滞在外者と実際に使用した者が同一の者であることを確認すること。

(5) 滞在外名簿は 3 年以上保存すること。

(6) 認定事業者の求めにもかかわらず、当該滞在外者が旅券の呈示を拒否する場合には、当該措置が国の指導により行うものであることを説明して呈示を求め、更に拒否する場合には、当該滞在外者は旅券不携帯の可能性があるものとして、最寄りの警察署に連絡する等適切な対応を行うこと。

(7) 警察等の捜査機関の職員（以下「警察官等」という。）から、その職務上滞在外名簿（上記(1)の旅券の写しを含む。）の閲覧請求があった場合には、捜査関係事項照会書の交付の有無にかかわらず、当該職務の目的に必要な範囲内で協力すること。なお、この場合には、捜査関係事項照会書の交付がないときであっても、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）第 23 条第 1 項第 4 号の場合に該当し、本人の同意を得る必要はないものと解すること。また、滞在外者に係る不審事案の有無に関する警察官等の質問に対しては、積極的に協力すること。

●滞在外名簿について

- ・滞在外名簿は厚生労働省関係国家戦略特別区域法施行規則第 10 条の 2 に定められた様式（第 1 号様式）により滞在期間、氏名、住所、連絡先、国籍、旅券番号の記載が必要です。また、滞在外名簿は電子媒体によるものも認められています。
- ・滞在外名簿の保管場所は

①施設

②国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を行おうとする者の事務所

③事業者から滞在外名簿の備付けに係る事務を受託した者の事務所

のいずれかとし3年間保管してください。

●滞在者の本人確認について

- ・居室の鍵の受渡しは、直接本人確認できる方法として、対面により行うことが最も望ましい方法です
- ・上記審査基準及び通知による本人の確認のほか、施設内において、滞在者や周辺住民の安全確保のため防犯カメラ等により滞在者の施設への出入り状況を確認するとともに、録画された映像は一定期間保管することも効果的な方法です。
- ・長期滞在者には、定期的に滞在者と面会を行うことも重要です。
- ・滞在期間中の中間時には少なくとも1回は施設が適切に使用されているかを確認してください。

●居室の鍵について

- ・滞在者の安全安心に資するよう、居室の鍵は、カードキーシステムの導入や、鍵交換を適当な間隔で実施することにより安全対策が図れます。

●契約者以外の滞在の禁止

- ・本施設は、契約者及び同居人が滞在する施設であり、契約者及び同居人以外の者の使用及び居室への入室を制限することが望ましいですが、これらの者が滞在（宿泊）した場合は、政令で定める認定要件の違反となり、認定を取り消すことがあります。

●関係犯罪の防止・反社会的行為の禁止

- ・関係犯罪の防止、反社会的行為の禁止を徹底するため、申請の際には、以下について誓約並びに「暴力団排除推進に係る照会について」の記載をお願いします。（参考資料1、参考資料2参照）
 - （1）反社会的勢力に、物件を貸し付け、又は貸付の相手方の名義を使用させ、この契約を締結するものでないよう努めること。
 - （2）警察による巡回、調査へ協力すること。
 - （3）公序良俗に反する行為を行わないこと。
 - （4）自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - イ 偽計又は威力を用いて相手側の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

4 外国人滞在施設の賃貸借契約について

●契約の用途について

- ・本事業による賃貸借契約は施設（居室）の滞在のみを目的として、施設（居室）内での営業行為等を禁止する契約としてください。

●中途解約について

- ・特区法施行令及び大阪府条例で最低滞在期間を3日以上と定めています。賃貸借契約書及びこれに付随する契約に係る約款（以下、「契約書等」という。）において、解約条項を定める場合には、滞在者の自己都合による中途解約の場合、最低滞在日数に満たない解約日数相当額の返金を禁止することを記載するなどにより、法令を遵守してください。

●契約の種類について

- ・外国人滞在施設については期間の定めがある賃貸借をすることになりますので、賃貸借契約は借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約又は借地借家法第40条による一時使用と考えられます。
- ・定期建物賃貸借契約による場合は、借地借家法第38条の規定に基づき、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同条の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければなりません。

●適正な契約について

- ・法人との賃貸借契約は、①借主たる法人に所属する社員を特定し、法人と当該社員が連名で契約を締結する場合、②借主たる法人の名義のみで契約する場合は、滞在者が当該法人に属し、同一期間の滞在、滞期間によるものとし、滞在者名簿及び旅券写しの一覧を添付し契約を締結する以外は認められません。
- ・同時期に同一居室における複数契約は認められません。

●トラブル防止について

- ・駐車場や駐輪場の確保、駐車秩序遵守、ペット飼育の可否に関することについて、契約書等に明記することで周辺住民とのトラブル防止が図れます。
- ・施設内の他滞在者間及び一般居住者の滞在・生活環境の保全のために、必要に応じて契約書等に禁止行為とその行為を履行したときは契約解除できる旨を明記することでトラブル防止が図れます。

<禁止行為の例>

・鉄砲、刀剣類又は揮発性を有する危険な物品等を製造又は保管すること	相当の期間を定めて催告するも義務履行が無い場合、解除できる
大型の金庫その他の重量の大きな物品を購入し、又は備え付けること	相当の期間を定めて催告するも義務履行が無い場合、解除できる
排水管を腐食させる恐れのある液体を流すこと	相当の期間を定めて催告するも義務履行が無い場合、解除できる

大音量でテレビ、ステレオ等を鳴らす操作、ピアノ等を演奏すること	相当の期間を定めて催告するも義務履行が無い場合、解除できる
猛獣、毒蛇等の明らかに周辺に迷惑をかける動物を飼育すること	何らの催告も要せず解除できる
本物件を反社会的勢力の事務所その他活動の拠点に供すること	何らの催告も要せず解除できる
本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野もしくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより周辺住民または通行人に不安を覚えさせること	何らの催告も要せず解除できる
本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。	何らの催告も要せず解除できる

5 区分所有の施設及び転貸等による事業実施について

●転貸による外国人滞在施設経営事業の実施について

- ・外国人滞在施設経営事業の実施にあたっては、認定事業者は居室を賃貸する権限が必要です。このため転貸による実施を排除しませんが、貸主の書面による承諾を得ることなく、物件の全部又は一部につき、賃貸借を譲渡し、転貸してはなりません。（民法第 612 条）
- ・特定認定を受けようとする者が特定認定に係る事業の用に供する居室の賃借人又は転借人の場合にあつては、当該居室の所有者及び当該居室に係る全ての賃貸人が当該居室を事業の用に供することについて承諾しているとともに、当該居室に係る全ての賃貸借契約において事業の用に供することが禁じられていないことが必要です。そのため全ての賃貸借契約の写し及び承諾書が申請の際に添付書類として必要となります。
- ・貸主の承諾を得て、転貸をする場合においても、利用者及び転貸をうけて利用する者のいずれも、最低滞在日数その他法令の事項を遵守する必要があります。

●管理規約あるいは賃貸借契約で外国人滞在施設経営事業の用途を禁止している場合

- ・区分所有の施設（分譲マンション等）を外国人滞在施設経営事業として認定を受けるには、建物の区分所有等に関する法律第 30 条第 1 項に規定する規約に違反しないと認められることが必要です。違反していないことを証明する方法としては、申請者が管理組合等に確認しその旨を書面等にする、管理組合等に違反していないことを書面等で証明してもらう、規約に「民泊等の営業に供することに支障がない」旨の規定がある等が考えられます。特定認定の申請の際はこれらの書面が必要となります。
- ・管理規約が標準管理規約のままであり、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」との規定があるときは、特区民泊はもともと、住宅としての施設利用を前提とした制度であることから、「住宅として使用するもの」にあたらぬとの管理組合の解釈が決議されているなど、管理組合の意思が専有部分を特区民泊の用に供することを禁ずるものと認められる場合を除き、特定認定の対象となります。

なお、規約の解釈自体は、管理組合において行われるものであります。

詳しくは別添 2 「区分所有建物における特区民泊の実施について（通知）」（平成 28 年 12 月 9 日付け内閣府地方創生推進事務局通知）及び別添 3 「特区民泊の改正マンション標準管理規約における取扱いについて（通知）」（平成 29 年 10 月 26 日付け内閣府地方創生推進事務局通知）を御

確認ください。

6 提供する外国人旅客の滞在に必要な役務の内容、及び役務を提供する体制について

外国人滞在施設経営事業の円滑な実施を図るため、審査基準の記載事項については遵守願います。

また、「外国人滞在施設経営事業の円滑な実施を図るための留意事項について（平成27年7月31日内閣府地域活性化推進室長・厚生労働省健康局長通知）」についてもご留意願います。

審査基準 <抜粋>

6 施設の使用方法に関する外国語を用いた案内、緊急時における外国語を用いた情報提供その他の外国人旅客（以下「滞在者」という。）の滞在に必要な役務の提供は、次のとおり行われること。

(1) 特定認定（法第13条第1項に規定する特定認定をいう。以下同じ。）を受けた者（以下「認定事業者」という。）が対応できる言語を事業者のホームページに掲載していること。

(2) 滞在に必要な役務の提供について、口頭、文書の交付、映像（例えばテレビ電話等による方法）等その他滞在者本人に直接説明するための体制を整えていること。

(3) 居室内に施設の使用方法に関する案内（利用案内書等）を備え付けること。

また、施設内の非常口、駐車場、廃棄物集積所、フロントなどに、これらの名称、必要に応じて使用に当たっての注意事項などの表示を行うこと。

(4) 台所及び洗面所において4（5）の流水設備とは別に、水道水以外の水を用水として使用する場合にあつて、当該水道水以外の水が水質基準に関する省令（平成15年厚生労働省令第101号）に規定する基準に適合しない場合は、飲用不可の表示がされていること。

(5) 廃棄物の処理体制を次のとおり整えていること。

ア 施設が所在する市町村が定める廃棄物処理に関する条例、規則等に基づき適切に処理するための体制を整えていること。

イ 廃棄物集積所を確保し、廃棄物集積所を周知するための立札、看板等により表示すること。

(6) 滞在者の病気、事故、事件、火災等の緊急事態に備え、滞在者が認定事業者と常に連絡できる体制を整えていること。

(7) 滞在者に対し、ア～エに掲げる施設使用の際の注意事項を、使用開始時に、6（2）に掲げる方法で説明するための体制を整えているとともに、6（3）の居室内に備え付ける施設の使用法に関する案内（利用案内書等）に当該注意事項を記載すること。

ア 施設に備え付けられた設備の使用方法

イ 廃棄物集積所の場所、廃棄物集積所に排出することができる日時など、廃棄物の処理方法

ウ 騒音等により周囲に迷惑をかけないこと

エ 火災等の緊急事態が発生した場合の通報先（消防署、警察署、医療機関及び認定事業者等の電話番号）及び初期対応の方法（防火、防災設備の使用法等）

外国人滞在施設経営事業の円滑な実施を図るための留意事項について(通知) <抜粋>

2 近隣住民の不安を除去する観点から、事業の実施に当たっては、以下に掲げる点に十分に留意すること。

(1) 認定事業者は、事前に、施設の近隣住民に対し、当該施設が国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用されるものであることについて、適切に説明し、近隣住民の理解を得るよう努めること。

(2) 認定事業者は、近隣住民からの苦情等の窓口を設置し、近隣住民に周知するとともに、近隣住民からの苦情等に対しては適切に対応すること。

(3) 認定事業者は、施設の滞在者に対し、使用開始時に、以下の点を含めた施設使用の際の留意事項を説明すること。

ア 施設に備え付けられた設備の使用方法

イ 廃棄物の処理方法

ウ 騒音等により周囲に迷惑をかけること。

エ 火災等の緊急事態が発生した場合の通報先及び初期対応の方法（防火、防災設備の使用方法を含む。）

(4) 認定事業者は、以下の点を含めた必要な措置を講じること。

ア 廃棄物の処理方法

イ 火災等の緊急事態が発生した場合の対応方法

(5) 上記(3)については、国家戦略特別区域法施行令（平成26年政令第99号）第3条第5号（「施設の使用方法に関する外国語を用いた案内、緊急時における外国語を用いた情報提供その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供すること。」）に含まれるものであること。また、上記(1)、(2)及び(4)については、厚生労働省関係国家戦略特別区域法施行規則（平成26年省令第33号）第3条第6号（「提供する外国人旅客の滞在に必要な役務の内容及び当該役務を提供するための体制」）に含まれるものとして、いずれも申請書にこれらの具体的内容を記載させることが可能であること。

3 特区法を適正に執行するという観点から、特区法第13条第9項の特定認定の取消しに当たっては、以下に掲げる点に十分に留意すること。

特定認定の取消しは、特区法第13条第9項各号に抵触する場合に限られるが、施設の滞在者に対する廃棄物の処理方法の周知等滞在に必要な役務の提供が適切になされていない場合や苦情対応が適切になされない場合には、申請書の記載内容が適切に履行されていないものとして行政指導の対象となるとともに、これらの措置が適切に履行されていないことにより、例えば、近隣住民とのトラブルから外国人滞在施設経営事業が円滑に実施できなくなり、その結果として施設の滞在者の平穏な滞在に支障が生じるに至った場合など国家戦略特別区域法施行令第3条第5号の「外国人旅客の滞在に必要な役務を提供すること」という要件に該当しなくなると判断できる場合は、取り消し得ること。

●使用する外国語について

- ・使用する外国語はホームページで明記してください。
- ・使用する外国語について、英語は必須ではありません。
- ・使用する外国語で対応しうる人材を緊急連絡先等に配置してください。

●ごみの処理について

- ・居室内で発生したごみの処理方法を契約書等、施設の利用説明等に明記するなどし、あらかじめ説明することが必要です。
- ・外国人滞在施設において居室で発生するごみは、事業系一般廃棄物と産業廃棄物に区分されません。処理方法を市町村等において十分確認し法令違反の無いようにしてください。
- ・集積場所、排出時期、一般廃棄物との区分等のルール、禁止事項等を施設の利用説明書に明記するとともに、滞在者に直接説明することが重要です。
- ・廃棄物集積所を確保し、廃棄物集積所を周知するための立札、看板等により表示し、滞在者に廃棄物集積所が分かるようにしてください。
- ・事業者が処理する場合、収集時期、分別等のルール、禁止事項等を委託事業者等と十分調整してください。
- ・廃棄物の集積・保管は、他の居住者の一般廃棄物とは区分してください。
- ・廃棄物集積所では臭気、汚水等の漏洩及び廃棄物の飛散等を防止するための構造、防猫、防鼠及び防鳥対策措置、洗浄設備、排水設備その他の清掃に必要な設備措置を講じるなど周辺住民に迷惑をかけないようにしてください。

●騒音の防止のために配慮すべき事項について

- ・建物の構造上、共同住宅や長屋は生活音などが響きやすいため、室内での音の発生（特に夜間）に気を付けるよう施設の利用説明等に明記するなどし、あらかじめ説明することが必要です。

●火災等の緊急事態が発生した場合の通報先及び初期対応の方法（防火、防災設備の使用方法を含む。）

- ① 警察、救急・消防の番号及び事業者への連絡方法を滞在者に伝えてください。説明書で明記していると滞在者の理解がより深まります。
 - ② 事業者において、緊急事態においては24時間連絡可能とし、対応可能な外国語で対応できるようにしてください。
 - ③ 居室内に電話設備が無い場合には、連絡可能な方法を伝えること。
 - ④ 防火、防災設備の使用方法を説明すること。
 - ⑤ 外国語による図面、表示や、室内の図式による貼りだし等利用案内を行うこと。
- これらは、申請書に記載し、これらを講じていることが審査基準となります。

●滞在者の病気、事故、事件等への対応

- ・病気、事故、事件発生時等で、滞在者と面会が必要な場合、速やかに滞在者が理解できる外国

語で対応することが必要です。また、宿泊者の緊急を要する状況に対し、24 時間体制で対応し、その求めに応じて通常おおむね 10 分程度で事業者等が駆けつけることができる体制を整備してください。

- ・必要に応じ救急医薬品及び衛生材料を適切に備えておくことも有用です。
- ・事故等の発生に迅速で適切に対応できるよう医療機関等との通報網の整備等組織的体制を確立しておいてください。また、緊急時の対応のために夜間担当の要員を置かなければなりません。
- ・滞在を通じて人から人に感染し重篤な症状を引き起こすおそれのある感染症に滞在者等がかかっており、又はその疑いがあるときは、保健所等に通報し、その指示を受けてください。
- ・事業者は、災害時の事故防止を図るため従業員の防火対策、火災時の措置等については、消防関係機関の指導を受ける等災害時の態勢を常に整えておくことが必要です。

7 周辺住民に対する事前説明について

- ・説明は認定申請までに完了してください。
- ・説明方法は、説明会の開催、個々の住民を訪問しての説明、文書による説明などを含みます（申請の際には説明の対象と方法等、実施状況を記載した書類を添付してください。）。トラブル防止の観点から説明会や戸別訪問による説明が望ましいと思われます。
- ・説明の対象は、下記審査基準に示された周辺住民となります。
- ・苦情等の窓口の責任者の連絡先については、24 時間通話可能な電話番号等を説明資料に記載してください。
- ・認定後も新たに入居した周辺住民に対して説明を行うことがトラブル防止の観点からも有用です。

審査基準 <抜粋>

8 特定認定の申請前に、次に掲げる者に対し、施設が国家戦略特別区域外国人滞在施設事業の用に供されるものであることについて、適切な説明が行われていること。

(1) 施設内に、特定認定を受けようとする国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供する居室以外の居室が存する場合にあっては、当該居室の使用者

(2) 次のア又はイに掲げる建物（施設の外壁から水平距離で 20 メートルを超える場合を除く。）の使用者

ア 施設の存する敷地の境界線に接する敷地に存する建物

イ 施設の敷地の境界線から道路、公園等の敷地を挟んで隣接する建物の敷地境界線までの水平距離が 10 メートル以下である当該建物の使用者

なお、具体的な説明事項は次のとおりとする。

ア 特定認定を受けようとする者の氏名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）

イ 施設の名称及び所在地

ウ 事業の概要

エ 苦情等の窓口の責任者の所在地、氏名、連絡先

オ 廃棄物の処理方法

カ 火災等の緊急事態が生じた場合の対応方法

国家戦略特別区域法施行令 <抜粋>

第十三条

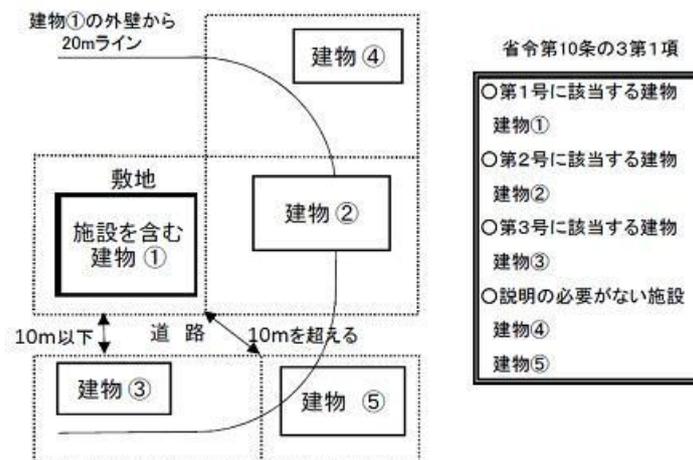
七 法第十三条第一項 に規定する特定認定の申請前に、施設の周辺地域の住民（施設を構成する建築物に居住する者その他の厚生労働省令で定める者に限る。）に対し、当該施設が国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供されるものであることについて、適切な説明が行われていること。

厚生労働省関係国家戦略特別区域法施行規則 <抜粋>

第十条の三 令第十三条第七号 の厚生労働省令で定める者は、次に掲げる者とする。

- 一 施設を構成する建築物に居住する者
 - 二 施設を構成する建築物の敷地に隣接する土地に存する建築物（外壁間の水平距離が二十メートルを超えるものを除く。）に居住する者
 - 三 施設を構成する建築物の敷地が道路、公園その他の空地（以下「道路等」という。）に接する場合にあっては、当該敷地と道路等の境界線からの水平距離が十メートルの範囲内の土地に存する建築物（外壁間の水平距離が二十メートルを超えるものを除く。）に居住する者
- 2 都道府県知事は、施設の周辺の土地利用の状況を勘案し、前項の周辺地域の住民の範囲に代えて適用すべき当該住民の範囲を別に定めることができる。
- 3 都道府県知事は、当該都道府県の区域内の市町村（保健所を設置する市を除く。）の長が施設の周辺の土地利用の状況を勘案し別の定めによるべき旨の申出をした場合には、当該申出に基づき、当該市町村の区域について、前二項の周辺地域の住民の範囲に代えて適用すべき当該住民の範囲を別に定めることができる。法第十三条第一項 に規定する特定認定の申請前に、施設の周辺地域の住民（施設を構成する建築物に居住する者その他の厚生労働省令で定める者に限る。）に対し、当該施設が国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供されるものであることについて、適切な説明が行われていること。

【周辺住民に対する説明範囲の例】



重要 周辺住民とのトラブルの未然防止措置と発生時の適切かつ迅速な対応について

周辺住民と調和のとれた民泊運営を行っていただくためには、苦情が発生しないよう滞在者へ事前に十分な注意喚起を行うとともに、苦情発生時には適切かつ迅速に対応することが重要です。営業にあたっては、次の取組みを実施いただくようお願いします。

●周辺住民とのトラブルの未然防止措置

- ・滞在者への利用にあたっての注意事項（廃棄物の処理方法、騒音等により周囲へ迷惑をかけること等）の説明は、施設入室時に会話や通話等により滞在者が理解したことを確認できる方法で実施してください。
- ・廃棄物や騒音に関する注意事項は、利用案内書への記載や室内掲示だけでなく、施設の出入口付近など施設の外部に掲示して注意喚起してください。（注意喚起例を P38 に掲載しています。）
- ・施設の周辺環境に応じて、施設周辺で騒がないようあらかじめ説明することも有効です。
- ・なお、共同住宅や長屋は建物の構造上、生活音などが響きやすいため、防音壁の装置等、防音対策をすることも有効です。
- ・中間時の確認等を活用するなどして、ごみや騒音等の周辺とトラブルが発生していないか、定期的に周辺住民から聞き取りするなど状況把握に努めてください。また、必要に応じて、再度滞在者へ注意喚起してください。
- ・さらに、地域の実情に応じた注意喚起を行い、地域内でのトラブル防止に努めてください。

●適切かつ迅速な苦情処理体制について

- ・苦情窓口については、24 時間通話可能な体制をとることが必要です。なお、事業を行う施設に応じた適切な人員を配置のうえ、申出内容に対して適切な言語で速やかに対応してください。
- ・苦情窓口の連絡先氏名、電話番号等を審査基準に示された周辺住民に説明文書などで周知しておくことが必要です。また、連絡先等の掲示を施設内（施設の出入口付近）にすることが必要です。（申請の際には苦情窓口の体制及びその周知方法を記載した書類を添付してください。）
- ・なお、現場に急行する必要がある場合に備え、通常おおむね 10 分程度で事業者等が駆けつけることができる体制を整備してください。
- ・申出内容を受けて滞在者へ注意等を行う場合は、滞在者が注意事項を理解したことを確認する必要があります。メールや SNS 等による一方向の方法だけでなく、電話や施設への駆けつけ等により当該行為をやめるよう求めてください。
- ・注意しても状況が改善されない場合は退室を促す等必要な措置を講じることも有効です。なお、契約書においてあらかじめ当該措置を講じる旨を記載し周辺住民とのトラブル防止に努めてください。
- ・申出に対する対応結果は、申出者へ報告するとともに、対応経過（連絡があった日時・内容、注意等を行った日時・方法・内容、改善を確認した日時や方法等）について記録し、滞在者名簿と合わせて、3 年間保管してください。

審査基準 <抜粋>

9 施設の周辺地域の住民からの苦情及び問合せ等について、24 時間適切かつ迅速に対応できるよう、窓口を設置するとともに、その連絡先(責任者の氏名、電話番号等)を施設内の掲示等により周知していること。なお、8に掲げる者には連絡先(責任者の氏名、電話番号等)を記載した文書を配布していること。

国家戦略特別区域法施行令 <抜粋>

第十三条

八 施設の周辺地域の住民からの苦情及び問合せについて、適切かつ迅速に処理が行われること。

厚生労働省関係国家戦略特別区域法施行規則 <抜粋>

第十一条 法第十三条第二項の厚生労働省令で定める添付書類は、次のとおりとする。

六 施設の周辺地域の住民からの苦情及び問合せに適切に対応するための体制及びその周知方法

8 適切な保険への加入について

- ・外国人滞在施設経営事業を営むにあたっては、事業を取り巻くリスクを勘案し、適切な保険（火災保険、第三者に対する賠償責任保険等）へ加入することが望ましいです。

9 施設に関する情報開示

- ・施設のホームページは、本施設が外国人滞在施設であることに鑑み、外国語による案内も併せて行うことにより滞在者が理解しやすいようにしてください。
- ・施設の間取りの図面や写真、料金等を掲載することで利用者が分かりやすいホームページとなります。
- ・必要に応じて築年数、建物の構造、防火対策、耐震化対策（耐震診断の有無、その内容等）等の情報をホームページに掲載することは利用者への有用な情報になると思われます。
- ・外国人の理解を深めるため、契約書等を外国語、日本語対訳で掲載することが望ましいです。

<参考>大阪府による認定等の情報開示

- ・大阪府では、認定された施設について、ホームページにより公表します。
- ・大阪府では、認定が取り消された施設について、ホームページにより公表します。

10 その他

●外国人の滞在について

- ・国家戦略特別区域外国人滞在施設事業は、外国人旅客の滞在に適した「施設」を一定期間以上使用させる事業と規定していますが、日本人が滞在する場合は排除されるわけではありません。

11 他法令関係

● 住宅宿泊事業との重複申請（届出）について

住宅宿泊事業法施行規則第2条における「事業」には国家戦略特別区域外国人滞在施設は含まれないため、同一居室で国家戦略特別区域外国人滞在施設の認定申請と住宅宿泊事業の届出を同時に行うことは制度上可能ですが、両制度の制限（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業：宿泊日数2泊3日以上など、住宅宿泊事業：年間営業日数180日以下など）を受けることになります。（観光庁及び内閣府見解）

● 公租公課について

① 固定資産税の減免

- ・住宅用地と新築住宅の建物に対しては、固定資産税及び都市計画税の軽減の特例が設けられていますが、以下により、外国人滞在施設はこの特例を受けることはできないとされています。
本件の国家戦略特区法第13条の認定を受けた「外国人滞在施設」は、基本的に7～10日程度の短期間の滞在を想定した施設である。本件家屋が住宅と判定されるためには、「人の居住の用に供する家屋」、すなわち特定の者が継続して居住の用に供する家屋であることが必要である（平成9年4月1日自治固第13号）。このため、本件施設は短期間の滞在を想定した施設であり、継続して居住の用に供する家屋とはいえないことから、地方税法上の固定資産税等の特例を受けることはできません。現に賃借していない物件についても外国人の短期滞在が想定される場合には、継続して居住の用に供する家屋とはいえません。（総務省自治局より回答）

② 家賃の消費税

- ・住宅の貸付は非課税ですが、貸付期間が1月未満の場合、旅館業法第2条第1項に規定する旅館業に係る施設の貸付に該当する場合、例えば、旅館、ホテル、貸別荘、リゾートマンション、ウィークリーマンション等は、その利用期間が1月以上となる場合であっても、非課税とはなりません。外国人滞在施設においても、同様に貸付料は非課税にはなりません。

③ 税法上の開業届や事務所開設届について

- ・事業実施に伴う、税務署等に対する開業届（税務署）や事務所開設届（市府税事務所）の提出に留意してください。

●宅地建物取引業との関係

平成 26 年 12 月 5 日国土動第 87 号各都道府県主管部長あて国土交通省土地・建設産業局不動産課長通知・国家戦略特別区域法における国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業と宅地建物取引業法の関係について

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業は、特区法第 13 条において「国家戦略特別区域において、外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させるとともに当該施設の使用方法に関する外国語を用いた案内その他の外国人旅客の滞在に必要な役務を提供する事業（その一部が旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 1 項に規定する旅館業に該当するものに限る。）として政令で定める要件に該当する事業をいう。」とされている。

「外国人旅客の滞在に適した施設を賃貸借契約及びこれに付随する契約に基づき一定期間以上使用させる」行為自体については、宅建業法が規制対象としていない「宅地又は建物を自ら賃貸する行為」に該当するものであり、宅建業法は適用されない。

このような施設を紹介・あつせんする行為が本事業に含まれる場合は、宅建業法の規制対象である「貸借の代理又は媒介」との関係が問題となるが、宅建業法の適用の有無は、従来より、施設の使用に係る契約の内容によって実質的に判断しており、提供される施設に生活の本拠を有しないと考えられる滞在者を対象として、寝具等を備えた施設を紹介・あつせんする事業については、宅地建物取引業には該当しないものである。

●旅行業法との関係

外国人滞在施設経営事業の施設の斡旋や紹介そのものに対しての国家戦略特区法そのものの規制はありません。

しかしながら、報酬を得て、宿泊のサービスを斡旋し、旅行業法第 2 条第 1 項各号に規定されている事業を行う事業者であれば、旅行業法の登録が必要となりますのでご注意ください。

●不動産登記法に基づく用途について

不動産登記法 44 条の建物の表記に関する登記の同 3 項の「種類」については、本外国人滞在施設経営事業の建物の表記に係る「種類」は、共同住宅・居宅となります。このため従来居住用の共同住宅、戸建の場合、用途変更の登記は不要です。

12 報告・現場立入の受入について

- ・認定施設に対する実績報告（滞在施設による滞在外数、延べ宿泊数、国籍、日本人と外国人との割合等、国家戦略特区による効果）を大阪府から要請することがありますので、ご協力をお願いいたします。
- ・大阪府が実施する施設内の構造、状況確認等のための立入調査等に協力をしていただきます。

- ・法令や審査基準が遵守されていない場合、虚偽の申請を行った場合には、法 13 条第 13 項の取り消し事由に該当し、認定を取消すことがあります。
- ・認定が取り消された後、旅館業の許可無く当該事業を行った場合には、旅館業法における無許可営業となります。

13 本ガイドラインに関するお問い合わせ先

(担当課) 大阪府 健康医療部 生活衛生室
環境衛生課 生活衛生グループ

(所在地) 〒540-0008
大阪府中央区大手前 3-2-12
大阪府庁大手前庁舎 別館 2 階

(電話番号) 代 表 : 06-6941-0351
(内線 : 2578、4077)
直 通 : 06-6944-9910
(ダイヤルイン)
F A X : 06-6944-6707

(E-mail) kankyoeisei-g06@sbox.pref.osaka.lg.jp



外国人滞在施設経営事業実施区域を管轄する都道府県建築行政主務部長 殿
(上記以外の都道府県担当部局は参考送付)

国土交通省住宅局建築指導課長

国土交通省住宅局市街地建築課長

建築基準法改正等に伴う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業
の用に供する施設の取扱いの変更について (技術的助言)

国家戦略特別区域法 (平成 25 年法律第 107 号。以下「特区法」という。) 第 13 条第 1 項に規定する国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業 (以下「特区滞在事業」という。) の用に供する施設 (以下「特区滞在施設」という。) の建築基準法上の取扱いについては、「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供する施設の建築基準法における取扱いについて (技術的助言)」 (平成 28 年 11 月 11 日付け国住指第 2706 号、国住街第 142 号) を示しているところである。

建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。) の改正等により、上記の技術的助言の内容の一部に変更が生じたため、下記の通り通知する。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁及び貴職指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方願いする。なお、国土交通大臣指定又は地方整備局指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添える。

なお、本通知の発出に伴い、平成 28 年 11 月 11 日付け国住指第 2706 号、国住街第 142 号「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供する施設の建築基準法における取扱いについて (技術的助言)」は、廃止するものとする。

記

1 建築基準法における用途の扱いについて

3日から6日までの滞在期間で住宅を利用して特区滞在事業を実施する特区滞在施設を下表に掲げる基準に適合させることにより、火災時等の滞在者の安全の確保が図られていると認められる場合は、当該特区滞在施設の建築基準法上の用途は、住宅とみなして取り扱って差し支えない（この際、当該特区滞在施設が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域又は田園住居地域（以下「住居専用地域等」という。）に立地する場合には、2に掲げる手続き等を講ずる必要がある点に留意されたい。）。

なお、7日以上もの滞在期間で特区滞在事業を実施する特区滞在施設においては、必ずしも下表に掲げる基準に適合させる必要はない旨申し添える。

イ 共同住宅の住戸で特区滞在事業が行われる場合

対象となる建築物	適合すべき基準
平成12年建設省告示第1411号に該当しない居室等が設けられている建築物	【非常用の照明装置の設置】 ○ 滞在者の寝室及び寝室から住戸の出口に通ずる部分に建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第126条の5に規定する技術的基準に適合する非常用の照明装置を設けること
一の特区滞在施設に、防火上主要な間仕切壁が設けられている建築物	【警報器の設置等】 ○ 防火上主要な間仕切壁（令第112条第3項の自動スプリンクラー設備等設置部分及び平成26年国土交通省告示第860号 ^{※1} に定める部分を除く。）を準耐火構造とし、同項各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に達せしめること

※1：同告示に規定する警報器等は、他法令に基づいて設置されている警報器等と通常兼用可能。

ロ 一戸建ての住宅で特区滞在事業が行われる場合

- ① 通常の規模（2階建て以下、延べ面積200㎡以下及び各階の床面積100㎡以下の建築物）の場合

対象となる建築物	適合すべき基準
平成12年建設省告示第1411号に該当しない居室等が設けられている建築物	【非常用の照明装置の設置】 ○ 滞在者の寝室及び寝室から地上に通ずる部分に令第126条の5に規定する技術的基準に適合する非常用の照明装置を設けること
一の特区滞在施設に、防火上主要な間仕切壁が設けられている建築物	【警報器の設置等】 ○ 防火上主要な間仕切壁（令第112条第3項の自動スプリンクラー設備等設置部分及び平成26年国土交通省告示第860号 ^{※1} に定める部分を除く。）を準耐火構造とし、同項各号のいずれかに該当する部分を除き、小屋裏又は天井裏に達せしめること

※1：同告示に規定する警報器等は、他法令に基づいて設置されている警報器等と通常兼用可能。

② 大規模な場合（①以外の場合）

①に掲げる基準に加え、以下の基準に適合させること

対象となる建築物	適合すべき基準
3階建て以上の建築物	○ 3階以上の階に、滞在者が利用する部分（滞在者の寝室及び滞在者が利用する廊下、浴室等の部分をいう。以下同じ。）を設けないこと ^{※1}
2階以上の1つの階の床面積が100㎡ ^{※2} を超える建築物	○ 2階以上の1つの階における滞在者が利用する部分の床面積の合計が100㎡ ^{※2} を超えないこと ※ 上記の基準に適合しない場合は、以下の基準を満たすものとする ・当該階から避難階又は地上に通ずる2以上の直通階段を設けること ・2階における滞在者が利用する部分の床面積の合計が300㎡以上としないこと ^{※3}
延べ面積が200㎡を超える建築物	○ 滞在者が利用する部分の床面積の合計が200㎡を超えないこと ※ 上記の基準に適合しない場合は、以下の基準を満たすものとする ・滞在者の寝室及び寝室から地上に通ずる部分を令第128条の5第1項に規定する技術的基準に適合させること ^{※4} ・滞在者が利用する部分の床面積の合計が200㎡を超える階の廊下の幅は、両側に居室がある廊下は1.6m以上、その他の廊下は1.2m以上とすること ^{※5}

※1：以下の①、②のいずれかに該当する場合を除く。

①建築物の延べ面積が200㎡未満であり、3階に滞在者が利用する部分を設け、かつ、以下に掲げる基準に適合する場合。

・令第110条の5に規定する技術的基準に従って警報設備が設けられていること

・令第112条第10項に規定する堅穴部分と当該堅穴部分以外の部分とを間仕切壁又は同条第18項第2号に規定する構造である戸で区画されていること

②耐火建築物である場合。

※2：主要構造部が準耐火構造であるか、又は不燃材料で造られている建築物の場合は、「100㎡」を「200㎡」とする。

※3：耐火建築物又は準耐火建築物である場合を除く

※4：主要構造部を耐火構造とした建築物又は法第2条第9号の3イ若しくはロに該当する建築物である場合を除く。

※5：3室以下の専用の廊下は、対象外とする。

2 用途規制について（法第48条関係）

特区滞在事業については、特区法第8条第1項に規定する区域計画に実施区域を定めている。

今後、特区滞在事業について、施設を使用させる期間の下限を国家戦略特別区域法施行令（平成26年政令第99号。以下「特区法施行令」という。）第12条第2号に基づく条例で3日から6日までの範囲内で定める場合で、その実施区域に住居専用地域等を含むこととなる場合には、1で求める基準に適合させることにあわせ、以下の点について十分に留意すること。

（1）新たに住居専用地域等を含む区域を特区滞在事業の実施区域として区域計画上定める場合

① 施設を使用させる期間の下限が3日から6日の特区滞在事業の実施区域に、新たに

住居専用地域等が区域計画に定められ、特区滞在事業が実施される場合には、特区法第8条第1項に基づく区域計画の作成若しくは特区法第9条第1項に基づく区域計画の変更又は特区法施行令第12条第2号に基づく条例の制定・改正に先立ち、実施区域を管轄する地方公共団体より当該住居専用地域等内の住民に、当該事業の実施について適切に周知し、理解を求めること。その際、具体的な方法としては、当該事業の実施に関し公告・ホームページへの掲載等により周知を行い、必要に応じ説明会を開催する等の手続きを講ずることが考えられる。

なお、本措置は施設を使用させる期間の下限を6日以下とし、比較的短期の利用を可能とする際に、特に良好な住居の環境を確保すべき住居専用地域等では、あらかじめ事業の実施についてその住民に周知し、理解を得ながら進めることを求めるものである。このため、施設を使用させる期間の下限が7日以上の特区滞在事業の実施区域に、住居専用地域等が区域計画に定められ、特区滞在事業が実施される場合には、この限りではない。

- ② 特区法施行令第12条第7号において、特区法第13条第1項に規定する特定認定の申請前に、施設の周辺地域の住民（施設を構成する建築物に居住する者その他の厚生労働省令で定める者に限る。）に対し、当該施設が特区滞在事業の用に供されるものであることについて、適切な説明が行われていることとされていることから、実際に事業が実施される場合には、特定認定の申請前に、周辺地域の住民に対し説明がされることとなる旨を、①の手続きの際にあわせて周知されたい。

(2) 既に住居専用地域等を含む区域を特区滞在事業の実施区域として区域計画上定めている場合

- ① 施設を使用させる期間の下限が3日から6日の特区滞在事業の実施区域から、住居専用地域等が排除されない場合には、特区法第9条第1項に基づく区域計画の変更又は特区法施行令第12条第2号に基づく条例の改正に先立ち、実施区域を管轄する地方公共団体より当該住居専用地域等内の住民に、改めて当該事業の実施について適切に周知し、理解を求めること。その際、具体的な方法としては、(1)①と同様の手続きを講ずることが考えられる。
- ② 当該住居専用地域等内で新たに特区滞在事業が実施される場合には、当該事業を実施する前に、特区法施行令第12条第7号に基づき認定事業者から特区滞在施設の周辺地域の住民に対し説明がされることとなる旨を、①の手続きの際にあわせて周知されたい。

平成 28 年 12 月 9 日

都道府県、政令市、特別区担当部局殿

内閣府地方創生推進事務局

区分所有建物における特区民泊の実施について（通知）

国家戦略特別区域法（平成 25 年法律第 107 号。以下「特区法」という。）第 13 条の国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（以下「特区民泊」という。）を行おうとする者は、国家戦略特別区域法施行令（平成 26 年政令第 99 号。以下「令」という。）第 12 条各号に定める要件を満たすことについて、同条第 3 項の規定に基づく特定認定を受けることが必要です。

特区民泊を区分所有建物において行おうとする際に、管理規約（建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 30 条第 1 項の規約をいう。）において、区分所有者がその専有部分を特区民泊に使用することが「できる」旨を明示した規定があるときは、特定認定の対象となり、一方で、「禁止する」旨を明示した規定があるときは、特定認定の対象とはならないこととなります。

管理規約が標準管理規約のままであり、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」との規定があるときは、特区民泊はもともと、住宅としての施設利用を前提とした制度であることから、「住宅として使用するもの」にあたらぬとの管理組合の解釈が決議されているなど、管理組合の意思が専有部分を特区民泊の用に供することを禁ずるものと認められる場合を除き、特定認定の対象となります。

なお、規約の解釈自体は、管理組合において行われるものであります。

（参考）具体的な取扱い（例）

- (1) 事業者は、特定認定の申請前に、建物内の居住者に対して専有部分が本事業の用に供されることについて「適切な説明」を行う必要がある（令第 12 条第 7 号）。
「適切な説明」と言えるためには、居住者の理解を得るよう努めることや、反対意見には誠意をもって対応することが求められる。
ただし、安全・安心して滞在できる環境が確保されていれば、複数回のやり取りや、同意（管理組合の同意を含む。）の取得までは不要である。
- (2) 居住者への説明方法、居住者の理解を得たか、反対意見とそれへの対応等については、特定認定の申請書の添付書類に記載して提出させ、(1)に適合するかを判断する。

府地事第1165号
平成29年10月26日

都道府県、政令市、特別区担当部局 殿

内閣府地方創生推進事務局

特区民泊の改正マンション標準管理規約における取扱いについて（通知）

本年6月の住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）の成立を受けて、国土交通省において、去る8月29日付けで「マンション標準管理規約」を改正し、マンション管理組合が民泊を許容する場合、禁止する場合及びその可否を使用細則に委ねる場合の規定例が示されました。

特区民泊については、既に平成28年11月11日付けの「特区民泊の円滑な普及に向けたマンション管理組合等への情報提供について」を参照するよう国土交通省より示されております。しかし、特区民泊を行う可能性のあるマンション管理組合が、今回の「マンション標準管理規約」の改正を受けて住宅宿泊事業の可否のみを管理規約に規定した場合には、逆に特区民泊の取扱いについて疑義を広げるおそれもあります。

このため、国土交通省と協議の上で、住宅宿泊事業及び特区民泊の両方について可否を明らかにする場合の規定例を通知しますので、関係部局と適切に連携の上で、貴管内で特区民泊を実施する市区町村、マンション管理組合、特区民泊を行おうとする事業者等への周知につき格別のご配慮をいただくとともに、管理組合や事業者等から相談を受けた際は、本通知をお示しいただくなどのご対応をよろしくお願いいたします。

記

1. 特区民泊及び住宅宿泊事業の両方を位置付ける場合の規定例は、以下(1)～(3)のとおりです。

特区民泊は許容するが住宅宿泊事業は禁止する場合など、特区民泊と住宅宿泊事業とで取扱いを異にする場合には、(1)～(3)で示した規定例を組み合わせ管理規約に定めることが考えられます。

(1) 特区民泊及び住宅宿泊事業を許容する場合の規定例

第〇条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することができる。

(2) 特区民泊及び住宅宿泊事業の禁止を明示する場合の規定例

第〇条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

(3) 特区民泊及び住宅宿泊事業の可否を使用細則に委ねる場合の規定例 (※)

(※) 新規分譲時の原始規約等において、特区民泊及び住宅宿泊事業の可否を使用細則に委任しておくこともあり得る。

第〇条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

- 2 区分所有者が、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。
- 3 区分所有者が、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。

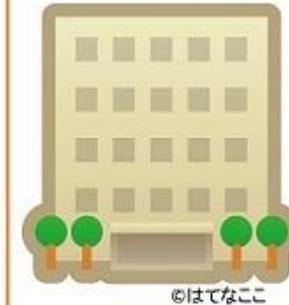
2. なお、平成28年12月9日付けの「区分所有建物における特区民泊の実施について」をもって当事務局から通知したとおり、管理規約が平成29年8月の改正前の「マンション標準管理規約」のままであり、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」との規定のみしかない場合は、原則、特区民泊に係る特定認定の対象となることにご留意ください。今般の「マンション標準管理規約」の改正を受けて、住宅宿泊事業についてのみ可否に関する規定を設けた場合（管理規約に特区民泊の可否に関する規定がない場合）であっても、同様に特区民泊に係る特定認定の対象となります。

特区民泊のマンション管理規約における取扱いについて①（内閣府地方創生推進事務局通知）

平成29年10月26日通知発出

背景

- 民泊事業を開始するには、以下2種類の方法があります。
 - ① 国家戦略特区による、営業日数上限の無い特区民泊（平成25年12月国家戦略特区法）
 - ② 全国を対象に、年間180日を営業日数上限とする全国民泊（平成29年6月住宅民泊法）
- 平成29年8月に、国土交通省から、民泊をお考えのマンション管理組合及び関係者の方々に向け、全国民泊の導入に対応して改正された「マンション標準管理規約」が公表され、全国民泊を位置づける場合の規定例が示されました。このため、**全国民泊のみならず、特区民泊の可能性を検討しているマンション管理組合の皆様向けに、両民泊を位置づける場合の、マンション管理規約の規定例をご紹介します。**



規約改正のパターン

<マンションの管理規約には、通常、用途制限に関する以下のような規定がおかれています。>

「第〇条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」

それぞれの判断に応じて、本条文にパターン①～③のいずれかの規定を追加してください。

- 予め、特区民泊及び全国民泊をともに認める → 次ページ パターン①
- 予め、特区民泊及び全国民泊をともに禁ずる → 次ページ パターン②
- 今すぐ判断できないが、特別議決(3/4の賛成)を要せず、通常議決で決することの出来る使用細則に委ねる規定を置いておく → 次ページ パターン③

<新築の場合>

- 管理方針が明確な場合、予めパターン①か②を選択しておくことをおすすめします。
- 将来の状況に応じてルールを見直しやすくするよう、パターン③のようにしておくのも、一案です。

<既築の場合>

- 管理方針が明確になった時点で、特別議決により、パターン①～③への改正を行ってください。
- ただし、こうした改正を行わなくとも、特区民泊を明示的に禁ずる規定が無い限り、特区民泊の認可対象とすることは可能です。

特区民泊のマンション管理規約における取扱いについて②（内閣府地方創生推進事務局通知）

平成29年10月26日通知発出

- 管理規約の該当条文（第1項）に、判断に応じて、以下のパターン①～③の第2項及び第3項を追加する改正を行ってください。なお、片方の民泊を許容し、他方を禁止するように規定を組み合わせることも可能です。

「第〇条 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」

パターン①

（1）両方を許容する場合

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することができる。

パターン②

（2）両方を禁止する場合

- 2 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。
- 3 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはならない。

パターン③

（3）両方を使用細則に委ねる場合

- 2 区分所有者が、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。
- 3 区分所有者が、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用することを可能とするか否かについては、使用細則に定めることができるものとする。

第一号様式（第十条の二第一項関係）

滞 在 者 名 簿	
滞在期間	年 月 日 ~ 年 月 日 日間
氏 名	
住 所	
連絡先	
国 籍	
旅券番号	
備考 国籍及び旅券番号については、日本国内に住所を有しない外国人である場合に限る。	

誓 約 書

私は国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業を実施するにあたり下記のとおり宣誓します。

- 1 暴力団員又は暴力団密接関係者に対して貸付又は貸付の相手方の名義を使用させ、この契約を締結しない。
- 2 警察による捜査及び調査等に協力する。
- 3 公序良俗に反する行為を行わない。

大阪府知事 様

年 月 日

申請者
住 所

氏 名
(法人にあつては名称並びにその代表者氏名)

参考資料 2

暴力団排除推進に係る照会について

国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の認定の申請又は申請事項等の変更に係る届出等において、審査及び確認を行うため、府警察本部に対し、国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の認定を受けようとする者又は認定を受けた者の暴力団排除条項該当性の有無について、照会します。

つきましては、以下の内容にご回答ください。

- 1 氏名・(フリガナ)

- 2 生年月日

- 3 性別

- 4 住所

- 5 法人の場合の場合にあつては、以下内容
 - (1) 商号又は名称

 - (2) 役職名

 - (3) 会社所在地

 - (4) 新規・変更

ここは住宅地です 周辺住民への配慮をお願いします

RESIDENTIAL AREA - PLEASE BE MINDFUL OF YOUR NEIGHBORS

这里是住宅区 请顾及周围居民的感受

주택가입니다. 주변 주민들을 배려해 주시기 바랍니다.



施設内・施設周辺では
大きな音を出さないで！

Please keep noise down in
the area!

请勿在民宿内・民宿周边发出噪音！
시설 내 및 시설 주변에서 소란을
피우지 말아 주세요！

ごみは室内のごみ箱へ！
施設外でのポイ捨て禁止！

Dispose of trash in the indoor trash cans!

Do not litter outside the lodging facility!

垃圾请丢进室内垃圾桶！请勿在外乱扔垃圾！

쓰레기는 시설 내 쓰레기통에 버려 주세요！

시설 외부에 쓰레기 무단 투기는 금지되어

있습니다!



よくある質問と答え

ご質問	回 答
大阪府の条例の管轄地域は？	大阪府内の保健所設置市(大阪市、堺市、吹田市、豊中市、高槻市、枚方市、八尾市、寝屋川市、東大阪市)を除く市町村です。
条例が制定されていない市町村では実施できないのか。	条例で最低滞在期間を定める必要があり、条例を定めないと実施できません。
認定をするのは、事業者の所在地か、施設の所在地か。	認定を求める施設の所在地の長(大阪府知事又は保健所設置市長)の認定が必要です。
施設に滞在できるのは外国人のみで、日本人はダメなのか？	政策の目的は外国人の滞在環境整備を行うことが必須ですが、例外的に日本人が滞在する場合を排除されるわけではありません。
最低滞在期間3日の意味は？上限はあるのか？	最低2泊3日の滞在が必要です。滞在期間の上限はありません。
25㎡の図り方は？	壁心(上から見た壁の厚みや柱の中心線から、その囲まれた床面積)です。面積は、台所、トイレ、風呂、クローゼットを含む、ベランダは含みません。また、滞在者の数を8人未満とし、居室の滞在者1人当たりの床面積を3.3㎡以上確保して営業する施設にあっては、押入れ、床の間を含まず、内寸により測定してください。
マンション又は戸建てで、居住しながら、一部の部屋のみを滞在施設として認定を受けることはできるか。	居室と併せて風呂、トイレ、台所を賃貸借により滞業者に独占的に使用させることが必要であり、施設の持ち主が居住しながら、ホームステイのような形態で一部の部屋のみを貸すことはできません。
マンションや戸建てで、風呂、トイレ、台所を共用で、個室を別々の契約で貸すことは可能か？	居室と併せて風呂、トイレ、台所を賃貸借により滞業者も独占的に使用させることが必要であり、戸建一棟、あるいは居室全体を1契約で貸すことは可能ですが、個室を別々の契約で貸すことはできません。
特区地域内では、民泊が合法化されるのか？	本事業の認定を受ければ旅館業法の適用除外として事業を実施することができますが、認定を受けず、また、旅館業法の許可を得ないで、「宿泊料を受けて、人に寝具を使用して施設を利用させる営業」を行うことは旅館業法違反となり、できません。
認定対象は、居室か？棟単位か？	棟単位で、居室を特定して認定します。(同じ棟で部屋を追加する場合は変更認定)
この施設をあっせんしたり、紹介したりする者は特区法の認定が必要か？	認定は施設単位で行うもので、事業者に対する認定ではなく、施設の斡旋や紹介そのものに対しての特区法の規制はありません。また、本件物件の斡旋に宅建業法の適用はありませんが(前掲)、報酬を得て宿泊をあっせんする場合は、旅行業法の対象となります。

	特区法に基づく申請者は、それぞれの物件についての賃借の(持ち主の承諾を得て転貸する場合を含む)権限を有していることが必要です。
外国語による情報提供について英語は必須か？	いずれかの外国語を用いることが必要であるが、特定の言語を用いることを要件としたり、用いる言語の数を一定数以上とすることを要件とするものではありません。なお、施設で対応できる外国語については、ホームページ上でも明示することになります。
認定要件「当該事業の一部が旅館業法に規定する旅館業に該当するもの」の意味は？旅館業の許可を取っていなければいけないのか？	認定申請の前に、旅館業の許可を取っていることは不要です。この事業は、認定を受けることで、旅館業法の規定は適用しない(許可不要)とする制度であることから、認定申請の時点では旅館業の許可が必要な状態であることが必要であり、これを規定しているものです。

【改訂履歴】

平成 28 年 3 月 第 1 版 作成
平成 28 年 5 月 第 2 版 改訂
平成 28 年 11 月 第 3 版 改訂
平成 29 年 1 月 第 4 版 改訂
平成 29 年 2 月 第 5 版 改訂
平成 29 年 11 月 第 6 版 改訂
平成 29 年 12 月 第 7 版 改訂
平成 30 年 3 月 第 8 版 改訂
平成 30 年 4 月 第 9 版 改訂
平成 30 年 6 月 第 10 版 改訂
平成 30 年 6 月 第 11 版 改訂
平成 30 年 10 月 第 12 版 改訂
平成 31 年 4 月 第 13 版 改訂
令和 元年 5 月 第 14 版 改訂
令和 元年 6 月 第 15 版 改訂
令和 2 年 4 月 第 16 版 改訂
令和 2 年 12 月 第 17 版 改訂
令和 6 年 1 月 第 18 版 改訂
令和 6 年 4 月 第 19 版 改訂
令和 7 年 11 月 第 20 版 改訂
令和 8 年 3 月 第 21 版 改訂